

REVIFAXEN

NYHEDSBREV OM SKATTER OG AFGIFTER
Nummer 1437 af 2/10 2020

Regeringen lægger op til, at der indføres lagerbeskatning på fast ejendom i selskaber

Regeringen lægger i forbindelse med finansieringen af "Ny ret til tidlig pension" op til, at en del af udspillet skal finansieres ved, at der indføres lagerbeskatning på selskabers ejendomsporteføljer.

Udspillet – "Ny ret til tidlig pension"

I udspillet til "[Ny ret til tidlig pension](#)" fremgår det, at udspillet bl.a. skal finansieres ved:

- forhøjelse af den progressive sats for aktieindkomst og det skrå skatteloft for kapitalindkomst fra 42 % til 45 %,
- reducere af fradragsretten for høje lønninger,
- særlig selskabsskat for den finansielle sektor og
- lagerbeskatning for selskabers ejendomsavancer.

Finansieringsplanen har allerede afstedkommet heftig debat og vil formentlig afstedkomme yderligere debat, når (hvis) de egentlige lovforslag bliver fremsat i Folketinget.

Regeringen har i udspillet bl.a. beskrevet at der for selskaber skal indføres lagerbeskatning på ejendomme, således at værdistigninger eller -fald på ejendomme skal opgøres årligt, og at beskatningen derfor vil indtræde årligt. I Danmark ejes ca. 300.000 ejendomme af selskaber.

Baggrunden for regeringens ønske om, at der indføres lagerbeskatning på selskabers ejendomme er, at beskatningen af ejendomsavancer kan undgås ved at placere ejendommen i et datterselskab og sælge datterselskabet i stedet for selve ejendommen, idet gevinster på koncern-/datterselskabsaktier er skattefrie. I tilknytning hertil anfører regeringen, at bl.a. udenlandske kapitalfonde, der investerer i danske udlejningsejendomme, har benyttet sig af denne metode.

Det forventes, at indførslen af lagerbeskatningen vil afstedkomme et finansieringsbidrag på ca. 850 mio. kr. årligt.

Det skal bemærkes, at lovforslaget endnu ikke er fremsat i Folketinget, ligesom det er uklart, hvorvidt regeringen har flertal for udspillet samt finansieringsplanen herfor. Der vil derfor kunne forekomme ændringer til udspillet, ligesom udspillet helt vil kunne blive droppet/bortfalde.

Lagerbeskatning på selskabers ejendomsavancer

Indførelsen af lagerbeskatning på selskabers ejendomsavancer er en af de finansieringskilder, som har afstedkommet mange uafklarede spørgsmål og problematikker, heriblandt:

- Hvordan skal likviditeten til betaling af skatten i selskabet findes, når ejendommen ikke er solgt?
- Hvordan skal ejendommens handelsværdi fastsættes?
- Er der mulighed for tabsfradrag, såfremt ejendommen er faldet i værdi?
- Hvad sker der, hvis ejendommen sælges til en lavere værdi end den i året før opgjorte handelsværdi? Er der så tabsfradrag?
- Tilsidesættes ejendomsavancebeskatningsloven helt for ejendomme i selskaber?
- Gælder udspillet for alle ejendomme, eller kun for fx udlejningsejendomme?

I Folketingets skatteudvalg har skatteministeren i den seneste tid besvaret en del af disse spørgsmål.

Ud fra svarene herpå kan følgende udledes:

- Det forventes, at lagerbeskatningen vil blive indført fra og med 2023.
- Der vil skulle opgøres indgangsværdier. Hertil anfører skatteministeren, at:

”Det er dog hensigten, at avancer, der er konstateret, men endnu ikke realiseret på tidspunktet for ikrafttrædelsen af den løbende lagerbeskatning, ikke skal omfattes af lagerbeskatningen, men først skal beskattes, når ejendommen realiseres.”

Herved må det kunne udledes, at den eksisterende ejendomsavancebeskatningslov formentlig fortsat vil være gældende. Det er dog usikkert, hvordan samspillet bliver til lagerbeskatningen.

- Både danske- og udenlandske selskaber, fonde, foreninger samt kapitalfonde (som er skattepligtige til Danmark), vil blive omfattet af reglerne for lagerbeskatning.
- Det indgår i overvejelserne til udformning af lovforslaget, at der skal indføres undtagelser, herunder for ejendomme, som selskabet selv eller et koncernselskab anvender i egen drift, fx. koncernens egne domicil-, lager-, administrations- og produktionsejendomme. Endvidere vil ejendomme, som aktionærerne/andelshaverne selv bebor, fx andelsboliger, forventeligt blive undtaget.
- Værdiansættelsen skal iflg. skatteministeren ske ud fra gældende regnskabsstandarder. Heri antager skatteministeren, at selskabet årligt kan foretage en værdiansættelse af den aktuelle handelsværdi for hver enkelt ejendom.

Dette vil selvsagt være både bekosteligt og særdeles vanskeligt i praksis.

Vi følger udviklingen i udspillet tæt og vil løbende holde jer orienteret, når der er nyt omkring udspillet og dets skattemæssige aspekter, herunder når (hvis) lovforslaget fremsættes.

Med venlig hilsen

Skatteafdelingen
REVITAX A/S

Ewaldsgade 5
2200 København N
Telefon 3391 2201